



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Audun Gravermoen
Arkivsaksnr.: 19/3425

Arkiv: GNR 4/45

SAKEN AVGJØRES AV: HOVEDUTVALG FOR TEKNISK, LANDBRUK OG MILJØ

KLAGEBEHANDLING

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan § 3-3, jf. pbl. § 11-11 Gnr 4 Bnr 45

Rådmannens innstilling

Klagen tas delvis til følge. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanens § 3-3, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5, for oppføring av terrasse, trapp, og terrenginngrep som følge av naturskade.

Søknad om dispensasjon for anleggelse av plen, etablering av stor brygge og oppfylling av strandsonen (steinranke) avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Steinranke og plen skal tilbakeføres, og bryggestørrelse skal reduseres til mål som angitt i kommuneplanens bestemmelser. Det settes en frist til 31.08.2021 for at dette skal være dokumentert.

Vedlegg

1. Søknad om dispensasjon
2. Utfyllende informasjon om tiltakene
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
4. Geoteknisk rapport fra Rambøll
5. Vedtak om dispensasjon fra kommuneplan § 3-3
6. Klage på vedtak
7. Tiltakshaver/søkers kommentar til klagen

Kortversjon

Ved befarings på naboeiendommen 4/43 den 28.05.2019 ble det oppdaget –etter kommunens skjønn flere ulovlige forhold på gnr 4 bnr 45, i det nødvendig søknad og tillatelse etter pbl. ikke forelå.

Dette gjelder utvidelse av terrasse rundt båthus, trapp mellom hytte og båthus, terrenginngrep etter naturskade, plenareal i strandsone, steinranke mot fjorden, og etablering av stor brygge.

I mars 2020 ble det søkt om tillatelse og dispensasjon fra kommuneplan § 3-3 (byggeforbudssone langs Tyrifjorden) for forholdene. I henhold til politisk vedtak 09.10.2020 ble det innvilget dispensasjon for samtlige forhold.

I tillegg ble det godkjent å utrede hvordan kommunen kan gi amnesti for enkle byggetiltak utført i strandsonen, ved registrering av disse innenfor en to-årsperiode.

Vedtaket er påklaget av nabo 4/43, og klagen fremmes for politisk behandling.

Saksopplysninger

Omsøkt eiendom 4/45 og delvis naboeiendom 4/43 var berørt av overvann/flomhendelse i 2018 og det er uenighet mellom partene om overvannshåndteringen, ansvaret for erosjonsskader, og hvordan de terrengmessige skadene er blitt reparert.

I forbindelse med befarings på klagers eiendom 4/43 den 28.05.2019, ble det oppdaget -etter kommunens skjønn flere ulovligheter på gnr 4 bnr 45, idet nødvendig søknad og tillatelse ikke forelå. Dette gjelder følgende forhold:

- Utvidelse av terrasse rundt båthus/naust.
- Trapp mellom hytte og båthus.
- Terrenginngrep etter naturskade (område mellom adkomstvei og paviljong ved hytta).
- Plenareal i strandsone.
- Etablert steinranke mot fjorden.
- Etablering av stor brygge.

I henhold til brev av 04.07.2019 har kommunen ingen dokumentasjon på bebyggelsen, og aksepterer derfor følgende bebyggelse på eiendommen: hytte, uthus, og båthus/bod angivelig oppført mellom 1960-1970 tallet.

I mars 2020 ble de søknadspliktige tiltakene omsøkt. Tiltakene ligger innenfor byggeforbudssonen langs Tyrifjorden (100 m), og er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplan § 3-3.

Grunnet faren for presedens, var det ønskelig at vurderingen av dispensasjonsforholdet (byggeforbudet langs Tyrifjorden), ble fremmet for politisk behandling før resterende saksbehandling av tiltakene jf. pbl. kap. 20. foretas.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i Viken for uttalelse. I brev av 30.06.2020

skriver Statsforvalteren følgende:

«Det skal føres en restriktiv dispensasjonspraksis langs sjø og vassdrag. Vi forutsetter derfor at det legges avgjørende vekt på å unngå vedtak som skaper en uheldig presedens. Et eventuelt vedtak om dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i denne aktuelle saken.

Fylkesmannen ser positivt på tilbakeføring av område etter naturskade. Ut ifra at områder i strandsonen skal være tilgjengelig for allmennheten vil Fylkesmannen fraråde å gi dispensasjon til utvidelse av terrasse og utretting av område samt såing av plen.»

I sin uttalelse har Statsforvalteren ikke tatt stilling til steinranke (mot erosjon) i strandsonen, trapp mellom båthus og hytte, og utvidelse av brygge. Dette skyldes at forholdene ikke var omsøkt på oversendelsestidspunktet grunnet avklaringer om søknadsplikten. Det er senere søkt om dispensasjon for forholdene.

I møte den 07.10.2020 jf. PS sak 46/20 innvilget hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø dispensasjon fra byggeforbudssonen jf. kommuneplan § 3-3 og pbl. § 11-11 nr. 5, for oppføring av terrasse, trapp, og terrenginngrep som følge av naturskade. Det ble også innvilget dispensasjon for opparbeidet plenareal i strandsonen, steinranke mot fjorden, samt utvidelse av brygge.

Klage på kommunens vedtak

21.10.2020 påklages kommunens vedtak på vegne av eier av naboeiendom 4/43.

Klagemomentene i det vesentligste:

- Terrenginngrep, etablering av plen og andre endringer i strandsonen.
- Påstand om at nabo har ledet overvann inn på naboens eiendom, som har forårsaket erosjon/utrasing på nabogrunn.
- Påstand om at senere tiltak på omsøkt eiendom har medført ytterligere skade på naboeiendommen.
- Det påberopes at fattet dispensasjonsvedtak oppheves, og at hjemmelshaver av omsøkt eiendom (4/45) får pålegg om å tilbakeføre terrenget slik det opprinnelig var. Dette gjelder også legging av rør/stikkrenner som leder vann inn på naboens eiendom.
- Det klages på utførte tiltak i strandsonen, med oppfylling og etablering av plen, at oppfylling delvis er utført på naboens eiendom (4/43), og at tiltakene er til sterk sjenanse for nabo.
- Det forutsettes at fylkesmannen vurderer øvrige tiltak det er gitt dispensasjon for.
- Det bes om at saken oversendes fylkesmannen uansett utfall av klagebehandlingen.
- Det bes om at det foretas befaringsforbindelse med klagesaken.

Eier av 4/45 sine kommentarer til klagen:

Eier av eiendommen gbnr 4/45 mener at naboens klage er bevisst tilbakedatert og oppgitt med samme dato (21.10.2020) som brevet hvor det ble varslet om kommende klage. Eier stiller seg derfor tvilende til om naboens klage er mottatt hos kommunen innen frist, og ber kommunen dokumentere dette.

Eier mener naboen repeterer usannheter, og at klagen ikke inneholder nye opplysninger som kommunen ikke har hatt tilgang til og hensyntatt i sitt vedtak 09.10.2020.

I brev 17.11.2020 bestrider og avviser også ansvarlig søker påstandene i naboens klage, grunnet feil saksopplysninger og usannheter. De uttaler at til tross for gjentatte forsøk på kommunikasjon, oppleves naboen som lite villig til å bistå med å løse saken.

Kommunens kommentar til klagen:

- Påklagde forhold samt på hvilken måte naboen blir berørt, fremstår som diffust og lite konkret.
- Kommunen tar ikke stilling til påstand om skyld for endring av vannvei, terrengmessige flomskader, og reparasjon av disse på nabogrunn.
- Tiltakshaver kan uansett ikke foreta terrengarbeider på annen-manns grunn uten samtykke. Utover dette tar kommunen kun stilling til omsøkte tiltak på 4/45 i denne saken.
- Vedrørende påstand om at tiltakene på 4/45 er til sterk sjenanse, nevnes det at naboens eiendom 4/43 fremstår som til dels gjengrodd, og er ubebygget med unntak av et lite badehus på om lag 4,0 m².
- Saken har vært hos Statsforvalteren for uttalelse, selv om de ikke har vurdert steinranke (mot erosjon) i strandsone, trapp mellom båthus og hytte, og utvidelse av brygge. Ut fra en samlet vurdering og videre progresjon i saken, anser kommunen det som hensiktsmessig at klagebehandlingen gjennomføres, og at Fylkesmannen som berørt part tar stilling til kommunens vurderinger ved oversendelse av resultatet for klagebehandlingen.
- Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø må selv avgjøre om de vil gjennomføre en befarings i forkant av klagebehandlingen.
- Naboens advokat har med brev 21.10.2020 respondert innen frist, og kommunen har derfor forventet ytterligere opplysninger fra klager.

Vurdering

Kommunens vurdering tiltakene opp mot vedtak 09.10.2020:

I tråd med innstilling og politisk vedtak 09.10.2020, mener administrasjonen at det kan innvilges dispensasjon for:

- Utvidelse av terrasse rundt båthus/naust
- Trapp mellom hytte og båthus.
- Terrenginngrep etter naturskade (område mellom adkomstvei og paviljong ved hytta).

Administrasjonen mener at forholdene ikke medfører negative konsekvenser for landbruk, natur- og friluftsinnteresser, da tiltakene er forholdsvis små, og lite synlige for omgivelsene.

Ingen av forholdene kommer nærmere fjorden enn eksisterende bebyggelse, og medfører verken økt privatisering eller mindre tilgjengelighet for allmenn ferdsel enn det som kan forventes langs en strandeieendom.

Kommunen mener at innvilgelse av dispensasjoner i dette tilfellet ikke medfører at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Terrassen representerer for så vidt ingen fordeler for allmennheten, men kommunen vektlegger at den heller ikke medfører noen ulemper verken for allmennheten eller miljøet i strandsonen. Trappen vil være eneste måte for allmennheten å komme seg ned til fjorden. Reparasjon ved tilbakeføring av utraste masser, anses som en fordel også for allmennheten. Etter en samlet vurdering mener kommunen at fordelene vil være større enn ulempene i dette tilfellet.

Kommunen har vektlagt at terrassen ikke kommer nærmere strandsonen. Terreng som har rast ut, er som følge av en naturskade. Trappen som er oppført, er i et terreng som er så ulent at det er vanskelig å ferdes i.

Kommunen har vurdert fare for presedens, men mener at dette ikke vil gjøre seg gjeldende for nevnte tiltak da eiendommen er meget bratt.

I motsetning til politisk vedtak av 09.10.2020 mener rådmannen at det ikke bør innvilges dispensasjon for:

- Anleggelse av plen i strandsone.
- Etablert steinranke mot vannet.
- Etablering av stor brygge.

Tiltakshaver hevder blant annet at terrengnivået for tilsådde plenarealer er uendret, og at hensikten med plen er å motvirke erosjon av løsmasser fra bakenforliggende skråning. Etter kommunens skjønn vil annen naturlig vegetasjon trolig fungere like godt som erosjonssikring. Kommunen følger også Statsforvalterens vurdering om at tilsådde plener fremstår som en homogenisering av landskapet, som ikke fremmer biologisk mangfold.

Siden plenarealer ikke fremstår som naturlig terreng, anses det at disse arealene (spesielt plen ved steinranke mot vann) vil kunne oppleves som privatiserende for allmennheten. Kommunen mener derfor at tilsådde plenarealer i strandsonen må fjernes, slik at området revegeteres.

I følge tiltakshaver har steinranken mot fjorden blitt etablert av forfedrene som har tatt opp steiner fra vannet, og lagt i strandsonen for å dempe erosjon grunnet værforhold.

dronebilde 2019



Befaring viste at ingen av de andre strandeiendommene i området, har tilsvarende steinranke for å dempe erosjon. Fylkesmannen presiserer at områdene i strandsonen skal være tilgjengelig allmennheten. Kommunen mener at steinranken fremstår som sterkt privatiserende og reduserer opplevelsen av allmenn tilgjengelighet, siden strandlinjen fremstår som tydelig markert og ikke naturlig.

I følge tiltakshaver har det vært etablert fast brygge (ikke flytebrygge) på eiendommen siden 60-tallet. Opprinnelig var bryggen fundamentert med stålbukker og tredekke oppå. I dag er bryggen fundamentert med betongringer og ståldragere med tredekke over. I forhold til opprinnelig størrelse er bryggen senere forlenget med 2 meter utover i fjorden. Bryggen har nå bredde på 1,6 meter på det smaleste, 3,6 meter på det bredeste, og lengde på 10,6 meter. Bryggen er dermed vesentlig større enn tillatt for enkeltbrygge (2x6 m) jf. § 3-3 i gjeldende kommuneplan.

Som nevnt tidligere ble det i vedtak av 09.10.2020 innvilget dispensasjon for bryggen, begrunnet i at bryggen har vært etablert før gjeldende kommuneplanbestemmelser trådte i kraft.

Rådmannen mener at bestemmelsenes § 3-3, tiende kulepunkt -hvor det etter søknad kan tillates enkeltbrygge på inntil 12 m², er et unntak fra hovedregelen om generelt byggeforbud i strandsonen. Dersom bryggen er oppført før bestemmelsen om brygge ble tatt inn i kommuneplan, vil den i så fall være oppført i strid med det generelle byggeforbudet. Som hovedregelen gjelder bestemmelsene på søknadstidspunktet.

Rådmannen mener at de tre overnevnte forhold og deres etablering/utvidelse over tid, utgjør en bit-for-bit nedbygging og økt privatisering av strandsonen. Sannsynlig konsekvens vil være at allmennheten vegrer seg for å passere/ oppholde seg i området. Overnevnte terrenginngrep er en homogenisering av landskapet som reduserer biologisk mangfold, og et inngrep som ikke fremmer miljøverdier og allment friluftsliv i vassdragsnaturen. Rådmannen mener derfor at hensynet bak dispensasjonsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt for disse forholdene.

I tillegg kan ikke rådmannen se at det er noen fordeler for allmenne interesser ved å innvilge dispensasjon for de tre overnevnte forhold. Rådmannen har vurdert fare for presedens, og mener at det kan gjøre seg gjeldende for tiltakene. Rådmannen ser at evt. tilbakeføring også medfører terrenginngrep, men vurderer dette som underordnet i forhold til det presedensgivende skadepotensialet over tid. Om tiltakene godkjennes på denne eiendommen, må det regnes med at også andre eiendommer vil ha det samme. For den enkelte eier kan en sak som denne syntes liten, men i sum vil mange slike tiltak undergrave – og tilsidesette hensynene bak byggeforbudet.

Det er etter rådmannens oppfatning nødvendig å holde en konsekvent linje i disse sakene, om kommunen skal ha kontroll på slike tiltak i fremtiden.

Vedrørende naturmangfoldet vises det til kommunens tidligere vurdering i saksfremlegget til forrige behandling.

I møte 07.10.2020 jf. vedtak 09.10.2020 innvilget teknisk hovedutvalg dispensasjon for samtlige tiltak. Ved behandling av klagen mener rådmannen at det ikke bør innvilges dispensasjon for anleggelse av plen i strandsonen, etablert steinranke mot vannet samt oppføring av stor brygge. Som følge av dette tas klagen delvis til følge.

I møte 07.10.2020 ble også følgende politisk tilleggsforslag vedtatt: Administrasjonen skal utrede hvordan kommunen kan gi amnesti for enkle søknadspliktige byggetiltak utført i strandsonen, ved registrering av disse innenfor en to-årsperiode.

Kommentar til vedtatt tilleggsforslag:

Rådmannen mener at vedtatt tilleggsforslag ikke er en del av klagesaken, og forholdet må eventuelt fremmes som egen sak.

Generelt nevnes det at byggeforbudet jf. § 3-3 i kommuneplan, henviser til tiltak omfattet av byggesaksbestemmelsene jf. pbl. § 20-1. Det betyr at byggeforbudet også gjelder tiltak som er unntatt fra selve søknadsplikten.

Saksbehandlingsreglene (hvilke tiltak som er søknadspliktige etter pbl.) gjelder nasjonalt over hele landet, og kan ikke tilpasses av det kommunale selvstyret.

Eventuelt ønske om å endre hvilke tiltak etter pbl. § 20-1 som skal omfattes av byggeforbudet i kommuneplan, må skje på lokalt nivå ved en endring av planbestemmelsene. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) vil imidlertid være høringsinstans/berørt part ved en slik planendring.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener kommunen at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt for oppføring av terrasse, trapp og terrenginngrep/tilbakeføring som følge av naturskade.

Rådmannen fremmer følgende alternativer til vedtak, og innstiller på alternativ 1.

Alternativ 1:

Klagen tas delvis til følge. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanens § 3-3, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5, for oppføring av terrasse, trapp, og terrenginngrep som følge av naturskade.

Søknad om dispensasjon for anleggelse av plen, oppføring av brygge og oppfylling av strandsonen/steinranke avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Steinranke og plen skal tilbakeføres og bryggestørrelse skal reduseres til mål som angitt i kommuneplanens bestemmelser. Det settes en frist til 31.08.2021 for at dette skal være dokumentert.

Begrunnelse: Etablering av trapp, terrasse og terrenginngrep etter naturskade, medfører ikke ytterligere privatisering en det som kan forventes langs en strandeendom.

Alternativ 2:

Vedtak 09.10.2020 jf. politisk behandling sak 46/20 opprettholdes.

Klagen har ikke ført frem.

Begrunnelse: Etter kommunens skjønn foreligger det ikke nye momenter som gir grunnlag for endre standpunkt i saken.